



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000290402

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2071423-15.2025.8.26.0000, da Comarca de Altinópolis, em que é agravante LOTEAMENTO VILA TOSCANA SPE LTDA., é agravado MUNICÍPIO DE ALTINÓPOLIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores WANDERLEY JOSÉ FEDERIGHI (Presidente sem voto), HENRIQUE HARRIS JÚNIOR E RICARDO CHIMENTI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

BEATRIZ BRAGA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 46014

Comarca: Altinópolis
Agravante: Loteamento Vila Toscana SPE Ltda
(excipiente-executado)
Agravado: Município de Altinópolis (excepto-
exequente)

Ementa: Agravo de Instrumento - Execução fiscal. IPTU. O agravante insurge-se contra a decisão que afastou a alegação de ilegitimidade passiva e rejeitou a exceção de pré-executividade. A irresignação do executado não deve ser acolhida.

Com efeito, somente a partir do registro do documento translativo da propriedade é que o vendedor se desincumbe da responsabilidade pelos encargos tributários incidentes sobre o imóvel. No caso, o documento translativo não foi levado a registro. Reconhecida a legitimidade passiva do agravante para figurar na execução fiscal. Súmula 399 do STJ, em consonância com os artigos 34 e 123 do CTN e 1.245 do CC. Nega-se provimento ao recurso.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Loteamento Vila Toscana SPE Ltda** contra a decisão que, nos autos da execução fiscal ajuizada pelo **Município de Altinópolis**, rejeitou a exceção de pré-executividade.

Sustenta o agravante, em síntese, que não é legitimado para responder pelo débito de IPTU dos exercícios de 2020 a 2022, na medida em que não tem a posse direta do imóvel desde julho de 2019, oportunidade em que foi adquirido por terceiro mediante contrato de compra e venda com alienação fiduciária. Pede, desse modo, o provimento o recurso (fls 01/24).

Passa-se ao julgamento do agravo, pois a controvérsia apresentada assim o permite.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A execução fiscal ajuizada pelo Município de Altinópolis objetiva a cobrança de IPTU, exercícios de 2020 a 2022, no valor total de R\$ 2.981,26 (dois mil, novecentos e oitenta e um reais e vinte e seis centavos).

Oposta a exceção de pré-executividade, o incidente foi rejeitado, razão pela qual insurge-se o agravante.

Como asseverado, o recorrente questiona sua legitimidade para responder pelos débitos de IPTU, sob o fundamento de ter firmado contrato de compra e venda com alienação fiduciária do imóvel gerador da dívida.

Nos termos do art. 34 do CTN, *“contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título”*.

Dentro das hipóteses previstas no dispositivo legal em apreço, o STJ, por meio da Súmula 399, consolidou o entendimento de que *“cabe à legislação municipal estabelecer o*

sujeito passivo do IPTU”.

Segundo consta, o agravante firmou, em 12 de julho de 2019, contrato de compra e venda com alienação fiduciária com Maria Aparecida Cardoso da Silva.

Contudo, é fato incontroverso que o negócio não foi registrado na matrícula do imóvel.

Ora, o julgamento dos Recursos Especiais Repetitivos 1.111.202/SP e 1.110.551/SP reconheceu a legitimidade passiva tanto do **mero possuidor do imóvel, como do proprietário** para responder pelo pagamento tributário.

De acordo com os precedentes indicados, **apenas** o registro da transação imobiliária tem o condão de afastar a legitimidade passiva do alienante.

Com efeito, a efetiva transmissão da propriedade só ocorre, nos termos do artigo 1.418 do Código Civil Brasileiro, com a outorga da escritura definitiva de compra e venda, do que não se tem sequer notícia nos autos.

Sob essa perspectiva, o art. 1.245 do Código Civil estabelece que a propriedade (entre vivos) se transfere com o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

Desse modo, enquanto não registrado o **título translativo**, o alienante continua a ser o proprietário do bem, nos termos assentados no próprio §1º do artigo em questão.

Conforme entendimento consolidado da jurisprudência do STJ, “só o registro da escritura definitiva de compra e venda autoriza o reconhecimento da ausência de responsabilidade tributária do vendedor do imóvel, razão pela qual não serve a essa finalidade o contrato de promessa, ainda que registrado e apoiado nas cláusulas de irretratabilidade irrevogabilidade¹”

No mesmo sentido o artigo 23 da Lei nº 9.524/97, que trata da alienação fiduciária, dispõe que “constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel **mediante registro, no competente Registro de Imóveis**, do contrato que lhe serve de título”.

No caso, como dito, o documento translativo da propriedade não fora registrado.

Anote-se que as convenções particulares, apesar de produzirem efeitos entre as partes, não podem ser opostas à Fazenda Pública para modificar a definição legal do sujeito passivo das obrigações tributárias respectivas (art. 123 do CTN).

De rigor, portanto, a manutenção da decisão

¹ STJ, AgInt no REsp 1.948.435/RJ, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, DJe de 18/11/2021

recorrida, nos seus exatos termos.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional discutida, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no acórdão, como de fato ocorreu, sendo “desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais”.

Por derradeiro, atendem-se as partes para o cabimento de embargos declaratórios nas estreitas hipóteses delineadas no artigo 1.022, sob pena de eventual aplicação das multas processuais previstas nos §§ 2º e 3º do artigo 1.026, ambos dispositivos do Código de Processo Civil. Assinale-se que esta medida está em consonância com a atual jurisprudência dos Tribunais Superiores sobre o tema.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

BEATRIZ BRAGA
Relatora